

LANDASAN KONSEPTUAL PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

KANTOR SEWA DI YOGYAKARTA
(MELALUI PENGOLAHAN ELEMEN DESAIN
ARSITEKTURAL YANG MEMOTIVASI)

TUGAS AKHIR SARJANA STRATA – 1

UNTUK MEMENUHI SEBAGAI PERSYARATAN YUDISIUM UNTUK MENCAPAI DERAJAT STRATA TEKNIK (S-1)
PADA PROGRAM STUDI ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

DISUSUN OLEH :
PRISCILLA SILIANCE TRININGRUM
NPM : 07 01 12747



PROGRAM STUDI ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
2012

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda-tangan di bawah ini, saya:

Nama : PRISCILLA SILIANCE TRININGRUM

NPM : 07 01 12747

Dengan sesungguhnya dan atas kesadaran sendiri,

Menyatakan bahwa:

Hasil karya Tugas Akhir—yang mencakup Landasan Konseptual Perencanaan dan Perancangan (Skripsi) dan Gambar Rancangan serta Laporan Perancangan—yang berjudul:

KANTOR SEWA DI YOGYAKARTA
(Melalui Pengolahan Elemen Desain Arsitektural yang Memotivasi)

benar-benar hasil karya saya sendiri.

Pernyataan, gagasan, maupun kutipan—baik langsung maupun tidak langsung—yang bersumber dari tulisan atau gagasan orang lain yang digunakan di dalam Landasan Konseptual Perencanaan dan Perancangan (Skripsi) maupun Gambar Rancangan dan Laporan Perancangan ini telah saya pertanggungjawabkan melalui catatan perut atau pun catatan kaki dan daftar pustaka, sesuai norma dan etika penulisan yang berlaku.

Apabila kelak di kemudian hari terdapat bukti yang memberatkan bahwa saya melakukan plagiasi sebagian atau seluruh hasil karya saya—yang mencakup Landasan Konseptual Perencanaan dan Perancangan (Skripsi) dan Gambar Rancangan serta Laporan Perancangan—ini maka saya bersedia untuk menerima sanksi sesuai peraturan yang berlaku di kalangan Program Studi Arsitektur – Fakultas Teknik – Universitas Atma Jaya Yogyakarta; gelar dan ijazah yang telah saya peroleh akan dinyatakan batal dan akan saya kembalikan kepada Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Demikian, Surat Pernyataan ini dibuat dengan sebenar-benarnya dan sesungguhnya, dan dengan segenap kesadaran maupun kesediaan saya untuk menerima segala konsekuensinya.

Yogyakarta, 21 Juni 2012

Yang Menyatakan,

Meterai dan Tanda tangan

Priscilla Siliance Triningrum

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur atas berkat serta rahmat kepada Allah Bapa di Surga, Tuhan Yesus Kristus dan Bunda Maria sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan Tugas Akhir dengan judul Kantor Sewa di Yogyakarta (Melalui Pengolahan Elemen Desain Arsitektural yang Memotivasi), dimana penulisan ini merupakan syarat untuk meraih gelar sarjana pada Jurusan Teknik Fakultas Teknik Arsitektur Universitas Atma Jaya Yogyakarta. Penulis menyadari bahwa penulisan ini masih jauh dari sempurna, namun cukup kiranya sebagai awal pijakan dalam rangkaian perjalanan yang panjang untuk mengabdikan kepada masyarakat, nusa dan bangsa ini.

Dalam penulisan Tugas Akhir ini banyak bimbingan, bantuan, doa dan dorongan yang bersifat moril maupun materiil yang sangat berarti dari berbagai pihak. Oleh karena itu pada kesempatan ini, secara khusus saya mengucapkan terima kasih kepada:

1. **Tuhan Yesus Kristus** atas berkat, kasih karunia dan perlindungan-Nya yang di limpahkan pada saya, tanpa-Nya saya tidak akan mencapai seperti ini.
2. Bapak **Ir. F. Christian J. Sinar Tanudjaja, MSA.** Selaku Ketua Program Studi Arsitektur Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
3. Bapak **Ir. FX. Eddy Arinto, M. Arch.** Selaku pembimbing Studio Arsitektur 7 dan sekaligus dosen pembimbing I Tugas Akhir.
4. Bapak **Dr. Ir. Y. Djarot Purbadi, M.T.** Selaku dosen pembimbing II Tugas Akhir.
5. **Kedua orang tuaku** yang selalu memberi semangat dan doa sekaligus mengingatkan untuk selalu bergantung pada Tuhan tidak pada kekuatan sendiri, sehingga laporan ini dapat selesai, dan kepada saudara-saudaraku **Mbak Eka, Mbak Lia, Dimas, Esy** dan seluruh keluarga besarku.
6. **Sahabat yang kusayangi Elisabeth Melia dan Shendy Brigitta Agnessia** yang selalu menghibur baik suka dan duka, senang selalu bertemu kalian, teman yang hebat dan selalu memberi motivasi dan inspirasi, Tanpa kalian hari-hari ku tidak akan menyenangkan.

7. **Teman-teman Studio 74**, beruntung bertemu kalian, **Mbak Erna, Mas Jerman, Jojo, Cahyo, Aan, Irwin, Dodo, Lisa, Shendy, Denis dan Hardwin**, terima kasih atas semangat dan keceriaan kalian selama studio, dan Mas Putra yang selalu saya repotkan, terima kasih.
8. **Rekan-rekan mahasiswa Arsitektur Atma Jaya angkatan 2007** dan kakak tingkat serta adik tingkat yang sudah memberi banyak pengalaman selama belajar dan berjuang bersama.
9. Semua pihak yang sudah mendukung terselesaikannya laporan Tugas Akhir ini.

Akhir kata penulis memohon maaf jika dalam penulisan laporan ini terdapat banyak ketidaksempurnaan. Harapannya laporan ini dapat berguna bagi siapa saja yang membacanya. Terima kasih.

Yogyakarta, 25 Juni 2012

Penulis,

Priscilla Siliance Triningrum

DAFTAR ISI

Halaman Judul.....	i
Halaman Pengesahan.....	ii
Halaman Pernyataan.....	iii
Kata Pengantar.....	iv
Daftar Isi	v
Daftar Tabel.....	ix
Daftar Gambar.....	x
Abstraksi.....	xiii

BAB 1. PENDAHULUAN

1.1. LATAR BELAKANG.....	1
1.1.1. Latar Belakang Pengadaan Proyek.....	1
1.1.2. Latar Belakang Permasalahan.....	6
1.2. RUMUSAN PERMASALAHAN.....	7
1.3. TUJUAN DAN SASARAN.....	8
1.3.1. Tujuan.....	8
1.3.2. Sasaran.....	8
1.4. LINGKUP STUDI.....	8
1.5. METODE STUDI.....	8
1.6. SISTEMATIKA PEMBAHASAN.....	10
1.7. KERANGKA POLA PIKIR.....	11

BAB 2. TINJAUAN KANTOR SEWA

2.1. PENGERTIAN KANTOR SEWA.....	12
2.2. MACAM KANTOR SEWA.....	12
2.2.1. Menurut Peruntukannya.....	12
2.2.2. Sistem Persewaannya.....	13
2.2.3. Jumlah Penyewa.....	14
2.2.4. Layout Denah.....	15
2.2.5. Kedalamannya.....	16

2.3. TIPE-TIPE BESARAN RUANG SEWA.....	18
2.4. PERSYARATAN KANTOR SEWA.....	19
2.4.1. Persyaratan Akustik/Kebisingan Dalam Kantor.....	19
2.4.2. Pencahayaan Dalam Kantor.....	23
2.4.3. Penghawaan Dalam Kantor.....	26
2.5. JENIS USAHA YANG AKAN DIWADAHIL.....	27

BAB III. LANDASAN TEORITIK ASPEK PENINGKATAN PRODUKTIFITAS

3.1. PENDEKATAN IDEOLOGI.....	28
3.1.1. Teori Pendekatan: Ideologi Peningkatan Produktifitas Melalui Motivasi	28
3.1.2. Teori Pendekatan Memotivasi.....	30
3.2. PENDEKATAN ARSITEKTURAL.....	31
3.2.1. Proses Munculnya Kata Kunci dari Karakter Peningkatan Produktifitas Melalui Elemen Arsitektural yang Memotivasi.....	31
3.2.2. Tinjauan Landasan Teori Kata Kunci Aspek Memotivasi.....	32
3.2.2.1. Komunikatif.....	32
3.2.2.2. Memberi Semangat.....	35
3.2.2.3. Fleksibilitas.....	37

BAB IV. ANALISIS

4.1. ANALISIS MODUL RUANG.....	38
4.2. ANALISIS PROGRAM RUANG.....	40
4.2.1. Analisis Pelaku dan Kegiatan.....	40
4.2.2. Identifikasi Alur Kegiatan Pelaku.....	41
4.2.3. Analisis Kebutuhan Ruang.....	43
4.2.4. Analisis Besaran Ruang.....	45
4.3. ANALISIS PERMASALAHAN MELALUI PENGOLAHAN ELEMEN DESAIN ARSITEKTURAL YANG MEMOTIVASI.....	52
4.3.1. Analisi Kata Kunci Komunikatif.....	52
4.3.1.1. Komunikatif Melalui Tata Massa.....	53
4.3.1.2. Komunikatif Melalui Bentuk Massa.....	54
4.3.1.3. Komunikatif Melalui Sirkulasi.....	56
4.3.1.4. Komunikatif Melalui Bukaannya.....	57

4.3.1.5.	Komunikatif Melalui Skala.....	58
4.3.1.6.	Komunikatif Melalui Warna.....	59
4.3.1.7.	Komunikatif Melalui Material.....	60
4.3.1.8.	Komunikatif Melalui Pembentuk Ruang Dalam.....	62
4.3.2.	Analisi Kata Kunci Memberi Semangat.....	65
4.3.2.1.	Memberi Semangat Melalui Sirkulasi.....	66
4.3.2.2.	Memberi Semangat Melalui Bukaannya.....	67
4.3.2.3.	Memberi Semangat Melalui Warna.....	71
4.3.3.	Analisi Kata Kunci Fleksibilitas.....	73
4.3.3.1.	Fleksibilitas Melalui Tata Massa.....	74
4.3.3.2.	Fleksibilitas Melalui Bentuk Massa.....	75
4.3.3.3.	Fleksibilitas Melalui Sirkulasi.....	76
4.3.3.4.	Fleksibilitas Melalui Tampilan Fasad.....	77
4.3.3.5.	Fleksibilitas Melalui Bukaannya.....	78
4.3.3.6.	Fleksibilitas Melalui Warna dan Tekstur.....	79
4.4.	ANALISIS LOKASI.....	80
4.4.1.	Analisis Pemilihan Lokasi.....	80
4.4.2.	Analisis Pemilihan Site.....	82
4.4.3.	Analisis Site Terpilih.....	84

BAB V. PENDEKATAN

5.1.	PENDEKATAN STRUKTUR BANGUNAN.....	91
5.1.1.	Rangka Bangunan.....	91
5.1.2.	Pondasi.....	92
5.2.	PENDEKATAN UTILITAS.....	94
5.2.1.	Air Bersih.....	94
5.2.2.	Air Kotor.....	95
5.2.3.	Air Hujan.....	96
5.2.4.	Sampah.....	97
5.3.	PENDEKATAN MEKANIKAL ELEKTRIKAL.....	97
5.3.1.	Listrik.....	97
5.3.2.	AC.....	97
5.3.3.	Pemadam Kebakaran.....	99

BAB VI. KONSEP PERANCANGAN

6.1. TATA MASSA.....	101
6.2. BENTUK MASSA.....	101
6.3. SIRKULASI.....	102
6.4. TAMPILAN FASAD.....	102
6.5. BUKAAN.....	103
6.6. SKALA.....	103
6.7. WARNA.....	103
6.8. TEKSTUR.....	103
6.9. MATERIAL.....	104
6.10. PEMBENTUK RUANG DALAM.....	104
6.11. STRUKTUR BANGUNAN.....	104
6.12. UTILITAS.....	106
6.13. MEKANIKAL ELEKTRIKAL.....	107

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

ABSTRAKSI

Perdagangan bebas dunia ikut mempengaruhi tingkat perekonomian di Indonesia hingga kota-kota besar, salah satunya adalah Kota Yogyakarta yang menjadi salah satu tempat pilihan untuk menanamkan investasi. Dengan adanya kantor sewa yang terletak di kawasan komersial diharapkan dapat mendukung perekonomian di Yogyakarta sehingga memberi peluang kepada pengusaha untuk mengembangkan usahanya terutama bagi yang belum memiliki wadah sendiri.

Kantor sewa merupakan suatu bangunan yang mewadahi transaksi bisnis dan pelayanan secara profesional. Ruang-ruang dalamnya memiliki fungsi yang sama, yaitu fungsi kantor dengan status pemakai sebagai penyewa atas ruang yang digunakannya. Kantor sewa juga merupakan fasilitas perkantoran yang berkelompok dalam satu bangunan sebagai respon terhadap pesatnya pertumbuhan ekonomi khususnya di kota-kota besar.

Fungsi perkantoran tentu berkaitan erat dengan tenaga kerja, keadaan dan situasi tenaga kerja perlu diperhatikan kualitasnya karena sangat berpengaruh bagi kemajuan suatu perusahaan. Pada proyek ini upaya untuk meningkatkan produktifitas tenaga kerja, dapat ditinjau dari sisi aspek yang memotivasi tenaga kerja agar dapat meningkatkan produktifitasnya. Sehingga dapat ditemukan melalui pencarian situasi dan kondisi tenaga kerja, yaitu aspek-aspek memotivasi melalui elemen-elemen desain arsitektural.

Kata Kunci : Komunikasi, Memberi Semangat, Fleksibel